

Årsredovisning 2019

BRF KUNGSSÄTRA
769616-0642

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-02-16.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Björnsätra 1 på adressen Kungssätravägen 8 i Skärholmen. Föreningen har 11 hyreslägenheter och 59 bostadsrätter om totalt 3 857 kvm och 1 lokal om 72 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anthony Lee Brunner	Ordförande
Per Norberg	Sekreterare
George Banuta	Kassör
Kerstin Annerborn	Suppleant
Md Mahfuzur Rahman	Suppleant

Valberedning

Ida Sundberg & Annika Nilsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2020	Byte av frånluftsfläktar i trapphustopp
2021	Stamreovering
2022	Byte av maskinpark i tvättstuga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Österdahls
Parkeringsbevakning	Aimo Park (f.d. Q-park)
Fibernät	A3 Företag AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen ser över diverse möjligheter att dra ner på våra energikostnader genom att bl.a. installera solcellspaneler på taken, borra för markvärme och/eller uppdatera ventilationssystemet för att kunna ta tillvara på värmen från vår frånluft.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 455	3 479	3 342	3 339
Resultat efter fin. poster	229	42	-328	-455
Soliditet, %	46	46	47	47
Yttre fond	642	642	539	436
Taxeringsvärde	45 600	34 400	34 400	34 400
Bostadsyta, kvm	3 857	3 857	3 857	3 857
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	825	784	783	781
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 222	6 222	6 222	6 222
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	0,81	-	-
Belåningsgrad, %	56,41	55,95	55,48	55,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	25 754	-	-	25 754
Upplåtelseavgifter	4 909	-	-	4 909
Fond, yttre underhåll	642	-	-	642
Balanserat resultat	-9 992	42	-	-9 950
Årets resultat	42	-42	229	229
<i>Eget kapital</i>	<i>21 355</i>	<i>0</i>	<i>229</i>	<i>21 584</i>

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 950
Årets resultat	<u>229</u>
Totalt	<u>-9 721</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	137
Balanseras i ny räkning	<u>-9 857</u>
	<u>-9 721</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 455	3 323
Rörelseintäkter		3	156
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 458	3 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 307	-2 578
Övriga externa kostnader	7	-163	-175
Personalkostnader	8	-115	-121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349	-366
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-2 935	-3 241
Rörelseresultat		523	238
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-294	-196
<i>Summa finansiella poster</i>		-294	-196
Resultat efter finansiella poster		229	42
Årets resultat		229	42

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	42 546	42 895
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>42 546</u>	<u>42 895</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>42 546</u>	<u>42 895</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		115	110
Övriga fordringar	11	3 462	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145	140
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 722</u>	<u>250</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		265	3 253
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>265</u>	<u>3 253</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 987</u>	<u>3 503</u>
Summa tillgångar		<u>46 533</u>	<u>46 399</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 662	30 662
Fond för yttre underhåll		642	642
Summa bundet eget kapital		31 304	31 304
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 950	-9 992
Årets resultat		229	42
Summa ansamlad förlust		-9 721	-9 950
Summa eget kapital		21 584	21 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		24 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		161	447
Skatteskulder		190	88
Övriga kortfristiga skulder		28	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	570	509
Summa kortfristiga skulder		949	1 044
Summa eget kapital och skulder		46 533	46 399

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kungssätra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, K2.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	622	606
Hysesintäkter, lokaler	0	3
Hysesintäkter, p-platser	60	60
Årsavgifter, bostäder	2 699	2 567
Övriga intäkter	77	244
Summa	3 458	3 479

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	8	23
Fastighetsskötsel	42	67
Snöskottning	30	20
Städning	111	61
Trädgårdsarbete	120	14
Övrigt	6	0
Summa	317	185

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	5	12
El	114	363
Gård/markytor	20	76
Hissar	0	6
Hyseslokaler	0	72
Hyseslägenheter	0	18
Reparationer	352	90
Trapphus/port/tele	0	20
Tvättstuga	0	9
VA	17	59
Vattenskada	0	248
Ventilation	0	1
Värme	2	0
Övriga gemensamma utrymmen	38	0
Summa	547	974

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	98	103
Sophämtning	60	56
Uppvärmning	586	592
Vatten	138	110
Summa	881	862

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	116	127
Fastighetsförsäkringar	110	99
Fastighetsskatt	96	94
Kabel-TV	71	70
Tomträttsavgälder	169	169
Summa	562	558

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	7
Juridiska kostnader	8	0
Kameral förvaltning	98	103
Konsultkostnader	2	0
Revisionsarvoden	20	19
Övriga förvaltningskostnader	32	46
Summa	163	175

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	25	37
Styrelsearvoden	94	90
Övriga personalkostnader	-3	-6
Summa	115	121

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	293	196
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	294	196

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 084	46 084
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 084	46 084
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 188	-2 822
Årets avskrivning	-349	-366
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 537	-3 188
Utgående restvärde enligt plan	42 546	42 895
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000	23 400
Taxeringsvärde mark	14 600	11 000
Summa	45 600	34 400

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	3 456	0
Skattekonto	6	0
Summa	3 462	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	11	0
Försäkringspremier	46	50
Förvaltning	24	0
Kabel-TV	18	0
Tomträtt	42	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	90
Summa	145	140

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2019-12-28	1,12 %	4 833	4 833
Swedbank	2020-02-28	1,39 %	8 333	8 333
Swedbank	2020-02-28	1,39 %	2 500	2 500
Swedbank	2020-01-28	0,99 %	8 333	8 333
Summa			24 000	24 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	6	0
Fastighetskötsel	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	285	250
Städning	5	0
Uppvärmning	78	0
Utgiftsräntor	44	19
Vatten	31	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117	241
Summa	570	509

Not 15, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

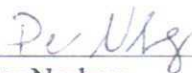
Underskrifter

Skärholmen, 2020 - 06 - 16

Ort och datum



Anthony Lee Brunner
Ordförande



Per Norberg
Sekreterare



George Banuta
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 17



Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungssätra
Org.nr. 769616-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungssätra för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungssätra för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhet, art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 juni 2020

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor